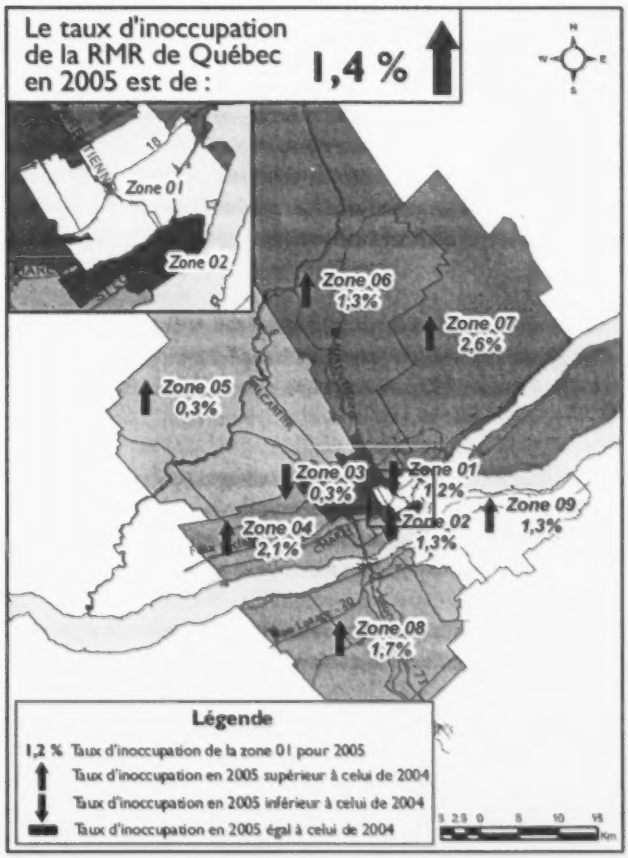
RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR DE QUÉBEC
OCTOBRE 2005

LE TAUX D'INOCCUPATION POURSUIT SA REMONTÉE DANS LA RÉGION DE QUÉBEC

Les derniers résultats provenant de l'Enquête sur les logements locatifs démontrent que, dans l'ensemble de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec, le taux d'inoccupation continue sa remontée, entamée en 2003. En effet, pour une troisième année consécutive, une progression est observée, et la proportion de logements vacants s'élève maintenant à 1,4 % comparativement à 1,1 %, à l'automne 2004. Rappelons qu'un creux historique avait été atteint en 2002, avec un taux d'inoccupation de 0,3 %. Le



SOMMAIRE

Analyse

1 Le taux d'inoccupation poursuit sa remontée dans la région de Québec

2 Plus de logements, mais plus de locataires aussi

3 L'augmentation des loyers moyens surpasse toujours l'inflation

3 Le taux d'inoccupation est plus élevé dans les immeubles récents

4 Le retour des loyers gratuits

4 Les propriétaires des secteurs centraux tirent mieux leur épingle du jeu

5 Les grands appartements sont un peu plus difficiles à dénicher

5 Le taux de disponibilité confirme la tendance

5 2006 : le taux d'inoccupation devrait poursuivre sa remontée graduelle

6 Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

7-8 Délimitation des zones

9-13 Tableaux statistiques

1.1.1 Taux d'inocc., appart.
1.1.2 Loyers moyens, appart.
1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
1.1.4 Taux de dispon., appart.
1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.3 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble et la zone
1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer

14 Méthodologie

Canada

SCHL CMHC

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	2,7	2,7

nombre de logements en attente de locataires a franchi le cap du millier, en 2005, pour s'établir à 1 114, sur un parc de près de 77 000 appartements situés dans des immeubles d'initiative privée comprenant trois logements et plus.

La région de Québec affiche toujours un des taux d'inoccupation les plus bas du pays et se classe troisième, derrière Victoria et Sherbrooke, et ex æquo avec Vancouver. Ailleurs au Québec, le taux d'inoccupation est de 1,2 % à Sherbrooke, de 1,5 % à Trois-Rivières, de 2,0 % à Montréal, de 3,1 % à Gatineau et de 4,5 % à Saguenay. Notons qu'en 2005, le taux d'inoccupation a monté dans toutes les RMR de la province, à l'exception de Saguenay. La moyenne provinciale s'établit maintenant à 2,0 %.

Plus de logements, mais plus de locataires aussi

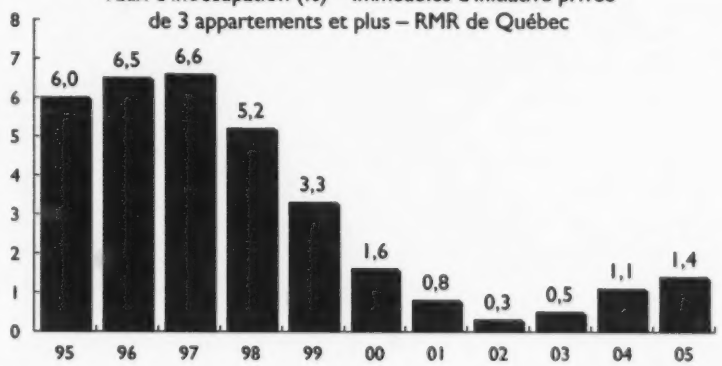
Depuis 2002, la construction de logements locatifs a considérablement progressé dans la région de Québec. L'année 2005 ne fait pas exception. En effet, 1 050 logements locatifs privés fraîchement terminés se sont ajoutés à l'univers de l'enquête, et ce, sans compter l'arrivée sur le marché d'un peu plus de 250 logements sociaux. Même si ces unités destinées à une clientèle à revenu plus modeste ne sont pas comptabilisées dans notre enquête sur les logements privés, elles contribuent néanmoins à libérer des appartements sur ce marché.

Cet accroissement de l'offre de nouveaux logements a contribué à la hausse du taux d'inoccupation, qui a toutefois été freinée par une demande vigoureuse de logements, soutenue, entre autres, par la bonne performance du marché de l'emploi et par une remontée de la migration. Au chapitre de l'emploi, la RMR de Québec a enregistré une dynamique reprise depuis la seconde moitié de 2004. Ainsi, après avoir perdu 650 emplois en 2003, la région de Québec en a gagné 4 800, en 2004, et on prévoit la création de plus de 10 000 emplois en 2005. La reprise a été particulièrement forte pour le groupe des 15 à 24 ans, qui englobe une grande partie des nouveaux arrivants sur le marché locatif.

Conséquence de la vigueur du marché de l'emploi, le solde migratoire a rebondi. En effet, le bilan migratoire était de 4 800, en 2004, ce qui représente une augmentation importante par rapport au solde de 2 900, atteint en 2003. Encore une fois, la migration provenant des autres régions du Québec est allée chercher la part du lion avec un gain net de plus de 3 000 personnes. Fait important à signaler : en 2004, on remarque une hausse significative de la migration internationale qui a enregistré un gain net de 1 850, un sommet inégalé au cours des dernières années. Rappelons qu'en dépit de la volonté politique d'accroître la migration internationale dans la région de Québec, les résultats étaient plutôt mitigés ces dernières années puisque le bilan tournait autour de 1 000 nouveaux arrivants par année. Les récents résultats sont encourageants pour la demande de

Le taux d'inoccupation des logements locatifs poursuit sa remontée

Taux d'inoccupation (%) – Immeubles d'initiative privée de 3 appartements et plus – RMR de Québec



Source : SCHL

logements locatifs, car on sait que la majorité des immigrants se dirige vers le marché locatif. De plus, il faut s'attendre à ce que la migration internationale sera appelée à prendre de plus en plus d'importance dans l'avenir, car celle provenant des autres régions du Québec risque de fléchir. En effet, les jeunes, qui représentent le groupe le plus mobile de la population, seront de moins en moins nombreux et ils pourront plus facilement trouver du travail dans leur région en raison du départ à la retraite des premiers baby-boomers.

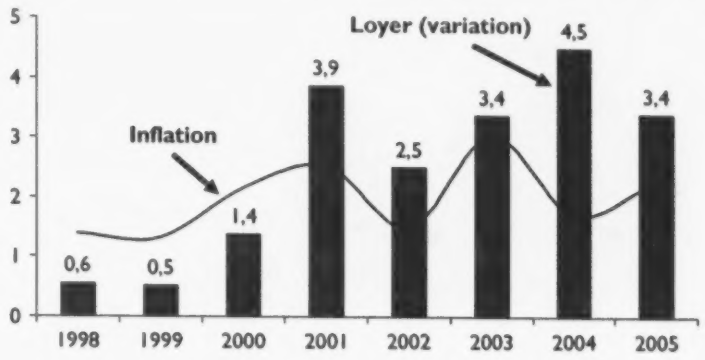
L'augmentation des loyers moyens surpasse toujours l'inflation

Encore une fois cette année, on note que la progression du loyer moyen enregistrée entre 2004 et 2005 surpasse l'inflation pour cette même période. En effet, la hausse du loyer moyen a atteint 3,4 % alors que le taux d'inflation a été de 2,3 %. Évidemment, l'augmentation est attribuable en partie à la rareté des logements qui persiste dans l'ensemble de la RMR de Québec. De plus, d'autres éléments tels que la hausse des frais d'exploitation (notamment le chauffage et les assurances) et l'arrivée d'appartements plus dispendieux sur le marché poussent également le loyer moyen vers le haut. On constate toutefois que le marché est moins serré, et cette situation se manifeste par une progression du loyer moyen plus faible qu'en 2004 (4,5 %) et par le retour des offres de loyers gratuits ou réduits (voir l'encadré : Le retour des offres de loyers gratuits).

Étant donné qu'aucun type d'appartement n'est en surabondance dans la région, on observe pour chacun une hausse des loyers supérieure à l'inflation. Pour les logements d'une chambre à coucher et pour ceux de trois chambres et plus, la progression atteint 2,5 %. Pour les studios, elle est de 3,6 % et, finalement, pour les logements de deux chambres à coucher, elle culmine à 4,2 %.

La hausse du loyer moyen dépasse de nouveau l'inflation

Taux d'inflation et variation du loyer moyen (%) – RMR de Québec



Sources : Statistique Canada et SCHL

Le taux d'inoccupation est plus élevé dans les immeubles récents

Dans le passé, la proportion de logements vacants était plus faible dans les gammes de prix supérieures et dans les immeubles plus récents, mieux adaptés au goût du jour. Cependant, depuis deux ans, la tendance s'est inversée, et il semble maintenant que le taux d'inoccupation soit substantiellement plus élevé dans les gammes de prix supérieures et dans les immeubles plus récents qui commandent généralement des loyers plus élevés.

Pour ce qui est de l'année de construction, il ressort clairement que les locataires ont davantage de choix sur le marché lorsque vient le temps de choisir un immeuble construit en 2000 et après. En effet, la proportion d'unités inoccupées bâties depuis cette période culmine à 7 % pour l'ensemble de la RMR de Québec, en hausse de deux points de pourcentage par rapport aux résultats de l'enquête de 2004. Ces dernières années, l'arrivée massive de nouveaux ensembles visant souvent une clientèle plus aisée a saturé le marché des immeubles récents.

En ce qui a trait aux gammes de prix, on voit que le marché est serré, sauf pour les logements se situant dans la gamme la plus basse et dans les plus élevées. Dans le cas des logements de moins de 400 $, la situation peut être qualifiée de plus équilibrée et le taux d'inoccupation est présentement de 3,0 %. Ce taux plus élevé dans les gammes plus abordables est souvent attribuable à la vétusté de certains immeubles. En effet, les locataires préféreront souvent débourser quelques dollars de plus afin d'obtenir un logement en meilleur état.

Dans les gammes de prix plus élevées, on consate que le marché est toujours saturé, bien que le taux d'inoccupation ait baissé par rapport à l'enquête de 2004. Ainsi, lorsqu'on dépasse 700 $ pour un appartement d'une chambre, 850 $ pour un appartement de deux

Le retour des loyers gratuits

Depuis quelque temps, on constate qu'une proportion grandissante de propriétaires offre un mois de loyer gratuit ou encore une réduction du loyer comme incitatif afin d'attirer davantage de locataires. En fait, cette pratique semble refaire surface lorsque le marché locatif se détend et elle correspond aux périodes où le taux d'inoccupation suit une tendance à la hausse. Un recensement de telles annonces parues dans les deux quotidiens de la région de Québec, chaque premier samedi du mois d'octobre, au cours des dernières années, confirme ce phénomène et nous porte à croire qu'il est appelé à prendre de l'ampleur au cours des prochaines années. Un bref aperçu du tableau suivant nous indique que cette pratique est en progression. En effet, on constate que ces annonces étaient plus nombreuses durant l'année 1997, qui correspond au dernier sommet du taux d'inoccupation dans la région (6,6 %). À l'opposé, aucune annonce de ce type n'a été répertoriée en 2003, année au cours de laquelle le taux d'inoccupation était très bas (0,5 %). Toutefois, à mesure que le marché locatif se détend et que le taux d'inoccupation gagne quelques dixièmes de point année après année, le nombre de ces annonces augmente. Ainsi, en 2004, seulement 1 % des annonces comportaient de telles offres alors qu'en 2005, cette proportion avait déjà grimpé à 5 %. Bien que nous soyons encore loin des 23 % atteints en 1997, il semble que le phénomène des loyers gratuits soit de retour dans la région de Québec.

	Annonces offrant des loyers gratuits ou des réductions/Total des annonces		Taux d'inoccupation
	En nombre	En pourcentage	En pourcentage
1997	423 / 1 836	23	6,6
2003	0 / 410	0	0,5
2004	6 / 756	1	1,1
2005	43 / 846	5	1,4

Sources : *Le Soleil* et *Journal de Québec* (premier samedi d'octobre)
Compilation : SCHL

chambres et 1 000 $ pour un appartement de trois chambres, le taux d'inoccupation est d'au moins 4,5 %. Il est certain que la demande de logements locatifs traditionnels luxueux est limitée dans la région de Québec. Pour une mensualité hypothécaire comparable à ces loyers, il est encore possible d'acheter une copropriété ou même une maison individuelle à Québec.

Dans certaines zones, la situation est particulièrement difficile pour les propriétaires d'appartements haut de gamme. Par exemple, dans la zone 4 (Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge et Saint-Augustin), 12 % des appartements de plus de 1 000 $ (toutes grandeurs confondues) sont toujours vacants. On se rappellera que plusieurs centaines d'appartements luxueux sont arrivés sur le marché de Sainte-Foy ces dernières années, ce qui porte à plus d'un millier le stock de logements qui se louent 1 000 $ et plus. Bien qu'en baisse par rapport à 2004 (16,8 %), le surplus demeure important, et il faudra plus d'un an avant que la situation ne revienne à la normale.

Les propriétaires des secteurs centraux tirent mieux leur épingle du jeu

Lorsqu'on analyse les données selon les différentes zones de la RMR de Québec, il ressort que, dans les secteurs centraux, la proportion de logements inoccupés a généralement diminué. En effet, un mouvement à la baisse a été enregistré dans les zones 1 à 3, (Québec Basse-ville et Vanier; Québec Haute-ville et Québec-des-Rivières; L'Ancienne-Lorette). Dans la zone 4, par contre, la proportion de logements vacants s'est élevée à 2,1 % (1,4 % en 2004) par suite de l'arrivée de nouveaux ensembles qui mettent du temps à s'écouler sur le marché. On observe ici un certain mouvement de retour vers les tendances antérieures. Dans le passé, le taux d'inoccupation était plus bas dans les secteurs centraux, où l'on trouve plusieurs services et le lieu de travail, que dans les banlieues plus éloignées. Au cours des dernières années, la rareté des appartements disponibles avait forcé les locataires à se déplacer toujours plus loin et à occuper ainsi la quasi-totalité du parc locatif de Québec. Mais, maintenant que la situation est moins serrée, la tendance revient progressivement à la normale, et les appartements « centraux » présentent un attrait grandissant.

Les secteurs périphériques (5 à 9) ont enregistré des augmentations du taux d'inoccupation. Ce sont les zones 7 (Beauport, Boischâtel, Île-d'Orléans, etc.), 8 (Charny, Saint-Romuald, Saint-Jean-Chrysostome) et 9 (Lévis, Pintendre, etc.) qui ont vu leur situation se détendre le plus entre les deux dernières enquêtes. Dans la zone 7, le

retour à l'équilibre est atteint, et le taux d'inoccupation a pratiquement doublé pour atteindre 2,6 %. Dans les deux zones de la rive sud, une hausse notable s'est produite. En effet, le taux, qui était seulement de 0,4 % l'an dernier pour les zones 8 et 9, s'établit maintenant à 1,7 % et à 1,3 %, respectivement. Notons que sur la rive sud, la hausse du taux d'inoccupation est en grande partie attribuable au fait que 244 nouveaux appartements ont été ajoutés à l'univers de la dernière enquête comparativement à 99, lors de l'enquête précédente.

Les grands appartements sont un peu plus difficiles à dénicher

Tel qu'il a été mentionné précédemment, la pénurie de logements observée au cours des dernières années avait fait en sorte que presque tous les logements avaient trouvé preneur, quels que soient leur taille, leur localisation et leur prix. Maintenant que la situation est moins restreinte, les tendances dites « normales » se redessinent dans le paysage locatif de la région de Québec. D'après les résultats de l'enquête, on constaterait de nouveau cette année la préférence des locataires pour les unités plus spacieuses. En revanche, les studios de la RMR sont les logements les plus disponibles, car leur taux d'inoccupation est de 2,2 %. Viennent ensuite les logements d'une chambre à coucher, dont 1,8 % sont vacants. Pour leur part, les unités de deux chambres à coucher voient leur taux d'inoccupation s'établir à 1,2 % alors que celles de trois chambres à coucher affichent un taux de 1,1 %.

Le taux de disponibilité confirme la tendance

L'analyse du taux de disponibilité nous confirme la tendance selon laquelle les quartiers centraux voient leur cote de popularité augmenter. Selon les résultats de l'enquête, le taux de disponibilité a diminué dans les zones 1 à 3 alors qu'on observe un mouvement contraire dans les zones plus éloignées. Dans son ensemble, le taux de disponibilité s'établit à 1,6 %, en faible hausse d'un dixième de point de pourcentage par rapport à l'enquête de 2004 (1,5 %). Ce taux tient compte non seulement des logements vacants, mais aussi des logements dont le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre locataire n'a signé de bail. Le taux de disponibilité donne une idée un peu plus générale de l'offre à court terme de logements inoccupés.

2006 : le taux d'inoccupation devrait poursuivre sa remontée graduelle

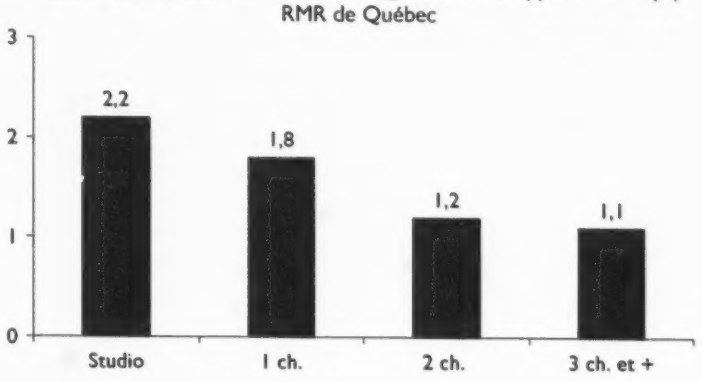
Le taux d'inoccupation des logements locatifs devrait continuer sa remontée en 2006. Cette hausse proviendra principalement d'un ralentissement de la demande découlant de la croissance plus modérée du nombre d'emplois et, par ricochet, d'un essoufflement du bilan migratoire.

Du côté de l'offre, on s'attend à une légère baisse du nombre de logements locatifs privés qui s'ajouteront à l'enquête en raison d'un marché moins serré et de la saturation du segment locatif haut de gamme.

Le recul de l'offre de logements privés ne sera toutefois pas suffisant pour contrebalancer le ralentissement anticipé de la demande, ce qui entraînera une nouvelle hausse du taux d'inoccupation. Cependant, on ne s'attend pas à une croissance rapide du taux d'inoccupation, car le fléchissement de la demande sera graduel en raison d'un contexte économique encore favorable. En somme, on peut s'attendre à un taux d'inoccupation d'environ 2 % en 2006. Dans le segment haut de gamme, le taux d'inoccupation reculera légèrement, car peu de nouvelles unités luxueuses arriveront sur le marché et l'achat d'une propriété deviendra moins concurrentiel par suite de la hausse anticipée des prix et des taux hypothécaires. Le marché locatif haut de gamme restera néanmoins saturé.

Un choix plus restreint dans les grands appartements

Taux d'inoccupation en 2005 selon la grandeur des appartements (%)
RMR de Québec



Source : SCHL

Un marché locatif moins serré et l'arrivée d'un nombre inférieur de nouveaux appartements luxueux entraîneront une augmentation plus modeste du loyer moyen. La hausse du loyer moyen devrait varier de 2,5 % à 3 %, en 2006, ce qui est légèrement supérieur à l'inflation prévue (environ 2 %).

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

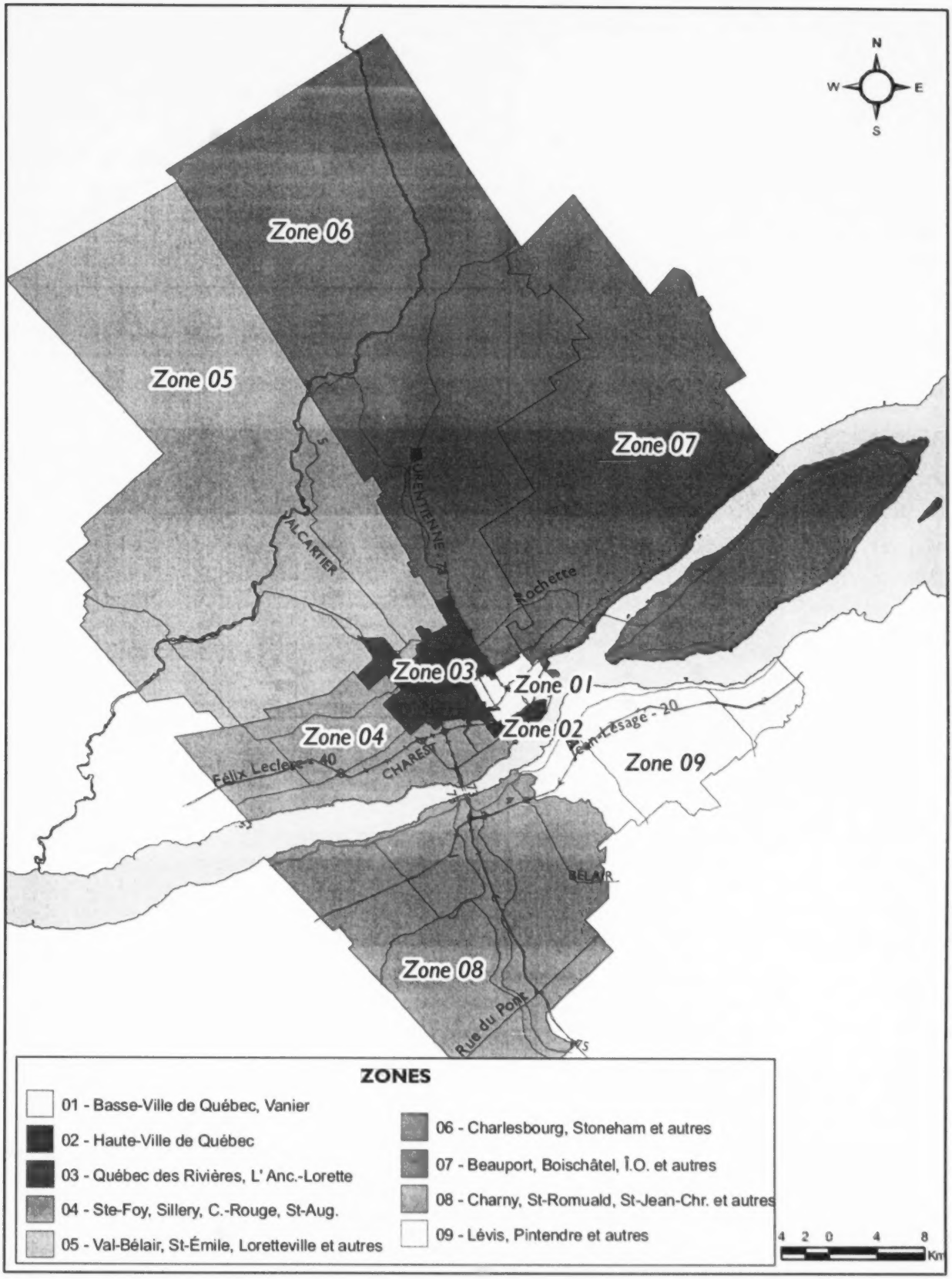
Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 $, 1 004 $ et 920 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 $ et 472 $).

[1]Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.


N
W
E
S
Zone 06
Zone 05
Zone 07
Zone 03
Zone 01
Zone 02
Zone 04
Zone 09
Zone 08
ZONES
01 - Basse-Ville de Québec, Vanier
02 - Haute-Ville de Québec
03 - Québec des Rivières, L' Anc.-Lorette
04 - Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.
05 - Val-Bélair, St-Émile, Loretteville et autres
06 - Charlesbourg, Stoneham et autres
07 - Beauport, Boischâtel, Î.O. et autres
08 - Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr. et autres
09 - Lévis, Pintendre et autres
4 2 0 4 8
Km

DESCRIPTION DES ZONES – RMR DE QUÉBEC	
Zone 1	**Basse-Ville de Québec, Vanier** – comprend la Basse-Ville de Québec et Vanier.
Zone 2	**Haute-Ville de Québec** – comprend la Haute-Ville de Québec.
Zone 3	**Québec des Rivières, L'Anc.-Lorette** – comprend Québec des Rivières (Neufchâtel, Duberger, Les Saules, Lebourgneuf) et L'Ancienne-Lorette.
Zone 4	**Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.** – comprend Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge et Saint-Augustin.
Zone 5	**Val-Bélair, St-Émile, Loretteville et autres** – comprend Val-Bélair, Saint-Émile, Loretteville, Lac-St-Charles, Lac-Delage, Valcartier, Shannon, Lac Saint-Joseph, Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier et Fossambault.
Zone 6	**Charlesbourg, Stoneham et autres** – comprend Charlesbourg, Lac-Beauport et Stoneham-Tewkesbury.
Zone 7	**Beauport, Boischâtel, Î.O. et autres** – comprend Beauport, Sainte-Brigitte-de-Laval, Boischâtel, L'Ange-Gardien, Château-Richer et l'Île-d'Orléans.
Zone 8	**Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr. et autres** – comprend Charny, Saint-Romuald, Saint-Jean-Chrysostome, Saint-Nicolas, Saint-Rédempteur, Breakeyville, Saint-Lambert et Saint-Étienne.
Zone 9	**Lévis, Pintendre et autres** – comprend Lévis, Pintendre, Saint-Joseph-de-Lévis et Beaumont.
Zones 1-9	**RMR de Québec**

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Québec Basse-Ville, Vanier	5,7	2,7	1,2	2,6	1,0	0,3	0,8	0,1	1,4	1,2
Québec Haute-Ville	2,0	2,2	1,5	1,1	1,6	0,5	1,5	1,6	1,6	1,3
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	0,8	0,8	0,5	0,4	0,4	0,3	0,0	0,0	0,4	0,3
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	0,8	2,8	0,7	2,1	2,0	2,3	1,7	1,4	1,4	2,1
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	**	**	0,2	0,3	0,1	0,1	0,0	0,8	0,1	0,3
Charlesbourg, Stoneham, etc.	2,7	1,4	1,4	2,0	0,5	1,1	0,3	0,5	0,8	1,3
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	4,9	1,9	1,5	2,5	1,5	2,7	1,5	2,8	1,6	2,6
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	**	**	0,5	0,7	0,1	2,0	1,7	0,9	0,4	1,7
Lévis, Pintendre, etc.	0,0	1,5	0,7	0,7	0,4	1,0	0,0	3,1	0,4	1,3
Québec (RMR)	**2,6**	**2,2**	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,2**	**1,0**	**1,1**	**1,1**	**1,4**

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Québec Basse-Ville, Vanier	384	372	429	440	522	544	622	622
Québec Haute-Ville	481	497	689	688	801	823	881	878
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	381	**	491	512	587	612	631	683
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	422	462	550	589	693	722	788	811
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	**	**	453	466	541	564	602	641
Charlesbourg, Stoneham, etc.	391	423	498	517	605	631	683	720
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	368	395	437	442	541	537	563	577
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	**	**	435	453	547	581	648	651
Lévis, Pintendre, etc.	**	**	427	440	532	557	599	624
Québec (RMR)	**419**	**434**	**523**	**536**	**596**	**621**	**706**	**724**

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Québec Basse-Ville, Vanier	45	1 675	124	4 755	29	8 250	2	2 250	200	16 930
Québec Haute-Ville	40	1 826	39	3 533	11	2 083	30	1 870	120	9 312
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	3	370	7	1 796	13	4 274	0	871	23	7 311
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	36	1 313	127	6 063	164	7 194	37	2 618	365	17 188
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	**	**	2	604	2	1 412	3	386	7	2 458
Charlesbourg, Stoneham, etc.	6	392	50	2 467	55	5 170	6	1 145	117	9 175
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	7	360	36	1 451	79	2 891	24	836	146	5 538
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	**	**	4	563	67	3 281	4	485	76	4 430
Lévis, Pintendre, etc.	5	324	7	1 073	26	2 513	20	657	59	4 568
Québec (RMR)	**143**	**6 419**	**398**	**22 306**	**446**	**37 068**	**126**	**11 117**	**1 114**	**76 910**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
A.L.U. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Québec Basse-Ville, Vanier	6,0	3,1	1,6	2,7	2,0	0,4	0,8	0,1	2,1	1,3
Québec Haute-Ville	3,4	2,7	2,8	1,2	2,3	0,6	1,5	1,8	2,6	1,5
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	0,8	0,8	0,9	0,4	0,5	0,3	1,4	0,0	0,7	0,3
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	1,0	2,9	0,9	2,2	2,2	2,4	1,9	1,9	1,6	2,3
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	**	**	0,4	0,3	0,1	0,1	0,0	0,8	0,2	0,3
Charlesbourg, Stoneham, etc.	2,7	1,4	1,4	2,1	0,5	1,1	0,3	0,5	0,8	1,3
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	4,9	2,8	1,5	2,6	1,5	2,9	1,5	3,3	1,6	2,9
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	**	**	0,5	1,5	0,2	2,1	2,5	0,9	0,5	1,8
Lévis, Pintendre, etc.	0,0	1,5	0,7	0,7	0,6	1,5	0,0	3,1	0,5	1,5
Québec (RMR)	**3,1**	**2,6**	**1,4**	**1,9**	**1,3**	**1,3**	**1,2**	**1,4**	**1,5**	**1,6**

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Québec

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Québec (RMR)										
Avant 1960	4,1	1,4	1,1	2,8	1,1	0,6	1,4	1,3	1,4	1,5
1960 à 1974	0,8	2,6	1,1	1,0	0,8	1,1	0,5	1,1	0,9	1,2
1975 à 1989	2,7	1,8	0,6	1,0	0,4	0,5	0,1	0,3	0,5	0,7
1990 à 1999	5,6	2,1	0,7	1,8	0,7	0,7	0,0	0,4	1,1	1,1
2000 ou après	**	**	2,5	7,7	5,8	7,3	8,1	4,0	5,0	7,0
Tous les immeubles	2,6	2,2	1,0	1,8	1,0	1,2	1,0	1,1	1,1	1,4

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Québec

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Québec (RMR)								
Avant 1960	373	389	450	465	512	531	681	711
1960 à 1974	430	457	533	548	596	607	699	698
1975 à 1989	438	450	540	543	590	627	695	720
1990 à 1999	524	507	574	595	636	654	692	723
2000 ou après	**	**	709	**	799	831	957	993
Tous les immeubles	419	434	523	536	596	621	706	724

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
A.L.U. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Québec

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Québec (RMR)										
3 à 5 unités	7,6	4,7	0,9	2,0	0,8	1,1	1,1	0,7	1,2	1,4
6 à 19 unités	0,3	1,4	1,0	2,0	0,5	0,6	0,6	0,7	0,6	0,9
20 à 49 unités	1,0	0,7	0,9	1,1	0,8	1,8	1,0	2,0	0,9	1,5
50 à 99 unités	4,9	4,1	0,7	1,2	2,9	1,7	2,4	0,6	2,2	1,7
100 unités et +	2,5	2,4	1,5	2,7	3,6	3,6	2,6	4,8	2,3	3,0
Tous les immeubles	2,6	2,2	1,0	1,8	1,0	1,2	1,0	1,1	1,1	1,4

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Québec

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Québec (RMR)								
3 à 5 unités	324	369	403	408	503	532	617	666
6 à 19 unités	356	371	447	462	554	568	666	671
20 à 49 unités	401	426	502	527	618	637	707	726
50 à 99 unités	465	462	594	590	723	763	892	862
100 unités et +	541	**	717	740	853	889	1 052	1 098
Tous les immeubles	419	434	523	536	596	621	706	724

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Québec

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Québec Basse-Ville, Vanier	2,4	1,5	0,8	1,0	0,8	0,6	2,8	2,1	2,4	2,4
Québec Haute-Ville	0,4	1,3	0,6	1,7	1,3	1,0	1,9	0,4	3,4	1,2
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	0,0	0,0	0,4	0,3	0,2	0,0	0,0	0,0	**	**
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	0,0	1,6	1,0	1,2	1,0	1,3	2,8	1,3	1,8	4,8
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	1,0	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Charlesbourg, Stoneham, etc.	**	**	0,4	0,5	1,1	1,5	1,9	2,9	0,9	2,1
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	2,3	1,7	1,0	2,1	1,6	4,5	0,6	**	**	**
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	0,6	1,3	0,1	0,3	0,7	8,7	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Lévis, Pintendre, etc.	0,0	2,9	0,7	0,7	0,1	0,6	**	2,8	**	**
Québec (RMR)	1,2	1,4	0,6	0,9	0,9	1,5	2,2	1,7	2,3	3,0

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
A.L.U. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Québec

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Québec (RMR)										
Moins de 400 $	1,2	1,4	1,3	4,9	0,1	**	**	**	1,1	3,0
400 à 549 $	0,9	3,1	0,9	0,8	0,7	0,5	0,9	0,7	0,8	0,9
550 à 699 $	**	2,9	0,4	1,2	0,6	0,8	0,7	0,9	0,6	1,0
700 à 849 $	**	**	3,2	4,5	1,0	2,3	0,5	1,6	1,1	2,2
850 à 999 $	a.l.e.	**	**	**	8,4	4,8	0,0	0,7	4,0	2,0
1000 $ et +	a.l.e.	**	**	**	**	**	7,9	4,8	9,3	6,1
Toutes les fourchettes	2,6	2,2	1,0	1,8	1,0	1,2	1,0	1,1	1,1	1,4

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
A.L.U. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logement (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements mitoyens avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Québec, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au **1 866 855-5711** ou **514-283-8396** ou à l'adresse électronique suivante : **cam_qc@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

Nota : Les tableaux de données sur les maisons en rangée locatives ne sont pas publiés dans le présent rapport, mais il est possible de les obtenir sur demande.

2005-12-07

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

64429_2005_A01